

Nieuwsbrief

Siverder Bewonersvereniging
Doetinchem en Omstreken



Brouwerskamp 31
7001 EP Doetinchem

Tel. (0314) 38 31 99
Fax. (0314) 65 02 64

Email: info@siverder.nl

Website: www.siverder.nl

Nr.4 - sept. 2005

Inhoud:

Voorwoord	1
Website Siverder	1
Andere sites	1
Huurrecht	2
Vergoeding verhuiskosten	3
Huurbeleid 2006-2010	4
Huursubsidie	5
Barbecue op balkon	5
Siverder in de wijken	6
Siverder op Bleekpop	6

Colofon.

Aan deze Nieuwsbrief
werkten mee:

Truus Beltman
Yvonne Bon
Angélique Brussen
Hans Picavet
Frans Rothuizen
Adele Theissen
Henk Veenekamp
Gery Wekenborg.

Siverder Bewonersvereniging Doetinchem en Omstreken

Iedere eerste en derde maandagmiddag van de maand is er een
spreekuur in ons kantoor van 13.30 uur tot 15.30 uur.

Voorwoord van de voorzitter van Siverder

Voor u ligt alweer het 4^e exemplaar van de Nieuwsbrief van Siverder bewonersvereniging Doetinchem en omstreken. Hierin een beeld waarmee wij ons de afgelopen periode hebben beziggehouden: het in gesprek blijven en luisteren naar de huurders. Dat is een belangrijk aspect en geeft invulling aan de doelstelling van Siverder. We staan voor het behartigen van de belangen van huurders van woningen van Sité-woondiensten. En hierbij is een goede communicatie met de huurder essentieel.

Een van de mogelijkheden om in gesprek te komen met huurders is middels wijkbijeenkomsten. Er zijn inmiddels vier bijeenkomsten geweest en ik kan u zeggen dat deze bijeenkomsten ons veel informatie

hebben opgeleverd over wat er zoal leeft onder de huurders. Siverder is blij met deze reacties en opmerkingen en neemt ze mee in haar besluitvorming en contacten c.q. overleg met Sité-woondiensten.

Heeft u onze website opgemerkt:
www.siverder.nl.

Elke reactie van u op onze website stellen wij op prijs!

De voorzitter.



Henk Veenekamp

Wat vindt u op de website van Siverder?

- Wat we doen
- Doelstelling

- Laatste nieuws
- Nieuwsbrief

- Bezoekuren
- Wie we zijn

**Interessante sites >>>
Ga daar ook eens kijken.**



- <http://www.siverder.nl>
- <http://www.nieuwepelgrim.nl>
- <http://www.hetnieuwepelgrim.nl>
- <http://www.sitewoondiensten.nl>
- <http://www.123huren.nl>
- <http://www.vrom.nl>
- <http://wetwegwijzer.bibliotheek.nl/ohuur.htm>
- <http://www.woonbond.nl>

Herziening huurrecht Burgerlijk Wetboek per 1 augustus 2003

Met ingang van 1 augustus 2003 is het nieuwe huurrecht, geregeld in het Burgerlijk Wetboek, van kracht geworden.

Verantwoordelijkheden van zowel Sité Woondiensten als de huurder worden duidelijker omschreven. Wie zijn verantwoordelijkheid niet neemt, draait voor de schade op.

Artikel 50 van de Uitvoeringswet geeft aan dat de hele Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte (UHW) van dwingend recht is.

In deze wet staan regels met o.a. de bevoegdheden, werkwijze en toetsingscriteria van de huurcommissie. Aan de hand daarvan worden alle procedures m.b.t. huurverhoging, huurverlaging en servicekosten behandeld.

Invoeringswet titel 7.4 (huur) van het Burgerlijk Wetboek en de UHW (Invoeringswet)

Hierin wordt geregeld, wanneer de nieuwe huurrechtbepalingen in werking treden. Het overgangsrecht is hierin opgenomen.

Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB).

Volgens artikel 217 is de huurder verplicht "kleine herstellingen" te verrichten. Deze worden bekend gemaakt bij AmvB. Deze is eenvoudiger te wijzigen dan een wetsartikel.

Artikel 217 betekent vrij vertaald het volgende.

- De huurder moet kleine gebreken opheffen. In de oude wet wordt gesproken over "kleine en dagelijkse reparaties".

- Kleine herstellingen worden bij AmvB in een lijst vastgesteld.

De verplichting voor de huurder tot het doen van kleine herstellingen vervalt, indien Sité Woondiensten de verhuurders-gebreken niet opheft.

Verplichtingen van Sité.

Alle omstandigheden die het genot beperken en niet aan de huurder zijn toe te rekenen, heten in de nieuwe

wet "gebreken". U zag dit woord reeds hierboven in de toelichting op artikel 217. De overheid zal bij AmvB een lijst opstellen waarin staat welke tekortkomingen in **ieder geval** als gebrek worden aangemerkt. Sité Woondiensten is verplicht die lijst te respecteren en mag niet in het nadeel van de huurder van die lijst afwijken.

Als Sité Woondiensten haar verplichtingen niet nakomt.

Zodra een huurder een gebrek heeft geconstateerd en dat heeft gemeld bij Sité Woondiensten kan hij een huurverlaging vorderen bij de kantonrechter. Binnen 6 maanden na de melding moet dit gebeuren.

Meer klusvrijheid.

Belangrijke winst voor de huurder is, dat niet meer voor elke verandering vooraf schriftelijk toestemming van Sité Woondiensten nodig is. Voor geoorloofde veranderingen kan de huurder een vergoeding vragen.

Herstel in "oude staat".

Met de komst van artikel 224 is afgekeken met het opleveren in oude staat als de huurder de huur heeft opgezegd.

Artikel 224 betekent vrij vertaald het volgende.

- Met dit artikel is het gewraakte 'oplevering in oude staat' definitief verdwenen. Met andere woorden: deze terminologie kan en mag Sité Woondiensten niet meer gebruiken.



Burgerlijk Wetboek

Let op: als bij het begin van de huur geen inspectierapport is opgemaakt, kan de huurder de woning verlaten zoals die is, **tenzij Sité Woondiensten anders kan bewijzen.**

Regelend en dwingend recht.

Veel artikelen zijn van zogenoemd dwingend of semi-dwingend recht. Er kan dan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken van de wet.

Taken voor de huurdersorganisatie.

Onderhoud (kleine herstellingen).

Wie kent ze niet: "onderhouds-ABC-tjes" of "kruisjeslijst" of andere poëtische namen voor de lijst waarop de verhuurder aangeeft welke onderhoudsverplichting voor rekening van de verhuurder is en welke voor rekening van de huurder. De huurder die daar zijn handtekening onder zette, zat in principe vast aan de onderhoudsverdeling.

Huurders en huurdersorganisaties beschouwden deze verdeling niet altijd als eerlijk of redelijk. Artikel 1619 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (oude recht) gaf altijd voldoende aanleiding tot conflicten, omdat de wet niet precies aangaf wat klein en dagelijks onderhoud nu eigenlijk inhield. In de loop van een lange tijd werd door veel rechterlijke uitspraken een globale grens getrokken tussen "huurdersonderhoud" en "verhuurdersonderhoud".

Met de komst van de wetswijziging van titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek komt aan de verwarring waarschijnlijk een einde. Kleine en dagelijkse reparaties worden vervangen door kleine herstellingen. Het rijk kan bij AmvB een lijst opstellen met een opsomming van kleine herstellingen. **De verhuurder mag die lijst niet ten nadele van de huurder veranderen.**

Inspectierapport.

Als er geen inspectierapport is, **mag de huurder de woning verlaten in de dan verkerende staat.** Het in-

spectierapport gaat dus veel belangrijker worden.

Zelf aangebrachte veranderingen.

Omdat de huurder meer vrijheid krijgt in het aanbrengen van veranderingen aan de huurwoning, moeten er goede afspraken gemaakt worden over de daarmee gemoeide procedures.

Afspraken dienen te worden gemaakt over:

- het overnemen en onderhouden door Sité van door de vertrekkende huurder aangebrachte veranderingen.
- vergoedingsregeling voor de vertrekkende huurder, omdat de aangebrachte veranderingen aan Sité worden overgedaan. **Er is dus geen relatie meer tussen de vertrekkende huurder en de nieuwe huurder.**

- inspectie aan het begin en aan het einde van de huur.

Het al eerder genoemde inspectierapport doet ook hierbij goede dienst.

Servicekosten.

Omdat bepaalde kleine herstellingen niet meer mogen worden doorberekend aan de huurder, zou het kunnen zijn, dat het abonnement van servicekosten omlaag kan.

Met de invoering van het nieuwe Huurrecht hebben huurders de mogelijkheid de redelijkheid van het voorschotbedrag te laten beoordelen door de huurcom-

missie!

Huurovereenkomsten.

Omdat in de nieuwe wet verantwoordelijkheden liggen dáár waar zij behoren te liggen,

kunnen artikelen in een huurovereenkomst niet correct zijn. Er mogen dus geen bedingen in staan, die wettelijk niet mogen.

Attentie: De nieuwe huurcontracten gelden alleen voor nieuwe huurders, dus niet voor de zittende huurders.

De volgende keer gaan wij verder in

op andere aspecten van het nieuwe huurrecht.



Vergoeding verhuiskosten bij gedwongen verhuizing naar wisselwoning.

Minister Dekker (VROM) heeft geregeld dat woningcorporaties vanaf 1 juli de verhuiskosten gaan vergoeden van huurders die door gedeeltelijke vernieuwing of sloop/nieuwbouw (tijdelijk) moeten verhuizen naar een andere woning. De vergoeding is vastgesteld op minimaal 5000 euro. De woningcorporaties moeten voor 1 oktober voor het uitkeren van de vergoeding een reglement opstellen.

De regeling geldt voor verhuizingen die na 1 juli 2005 plaatsvinden. Minister Dekker heeft hiermee zekergesteld dat iedere huurder die daar recht op heeft ook een verhuiskostenvergoeding krijgt.

Uitzonderingen

Voor zogenoemde onzelfstandige eenheden zoals studentenkamers, kan de corporatie in het reglement een lager bedrag opnemen. Mocht

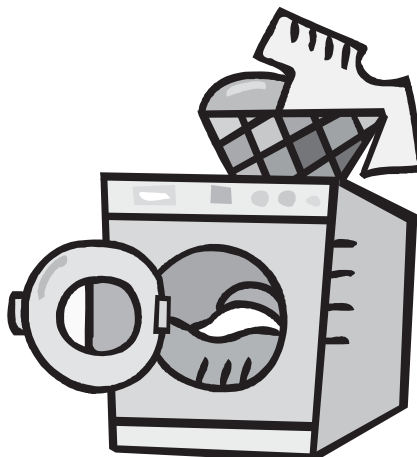
een huurder schade lijden door de renovatie die niet (volledig) gedekt wordt door de verhuiskostenvergoeding, kan hij of zij een schadevergoeding proberen te krijgen. Deze komt bij toewijzing boven op de verhuiskostenvergoeding. De verhuiskostenvergoeding moet ook betaald worden als de huurder verhuist naar een huurwoning van een andere verhuurder of een koopwoning. [bron:minvrom]

De tijdelijke huur van de wisselwoning mag nooit hoger liggen dan de oorspronkelijke huur van de verlaten woning. Hierbij wordt eventueel gebruik gemaakt van huursubsidie.

Indien de gemeentelijke belastingen, zoals OZB, voor de wisselwoning hoger zijn dan van de achtergelaten woning dan betaalt Sité het meerdere.

Huurders dienen zelf het initiatief te nemen om dit bij Sité aan te kaarten.

Energietarieven



De energierekening loopt steeds verder op. Na stijgingen met 200 euro in 2005 wordt op 1 januari 2006 opnieuw een stijging verwacht met 300 euro. Voor grote huishoudens kan de energienota zelfs wel met 400 tot 500 euro omhoog gaan. Dat zegt directeur Paul van Selms van United Consumers in de Volkskrant van 6 september. Oorzaak van de tariefsverhoging is de aanhoudende stijging van de olieprijs. Sinds de laatste tariefsverhoging is olie al bijna 40% duurder geworden.

[Bron: De Woonbond]

Stand van zaken Huurbeleid 2006-2010 d.d. 24 juni 2005

(vlak voor zomerreces Tweede Kamer)

Het bestuur van Siverder Bewonersvereniging Doetinchem & Omstreken wil u nu in de (ook politieke) zomer van 2005 op de hoogte stellen van de laatste ontwikkelingen m.b.t. het door minister Dekker (VROM) voorgestelde huurbeleid op de (middel) lange termijn.

De stemming in de Tweede Kamer over de ingediende moties.

Minister Dekker kan door met de uitwerking van haar voorstellen. Alleen de PvdA, Groen Links en SP hebben moties over het huurbeleid ingediend. Hierin werd o.a. gepleit voor een eenvoudiger huurbeleid dat de steun van verhuurders en met name huurders en gemeenten zou krijgen. De minister werd verzocht om een onderzoek te doen naar de effecten op de doorstroming als de liberaliseringsgrens zou worden afgeschaft. Er werd aangedrongen op een verhuiskostenvergoeding als huurders moeten verhuizen, omdat ze de huur niet meer kunnen opbrengen. Alle door de oppositiepartijen ingediende moties zijn op 21 juni j.l. door de Tweede Kamer verworpen. Zelfs een verzoek om een wettelijke regeling om gemeenten mee te laten bepalen welke huurwoningen in het gereguleerd, overgangs- of geliberaliseerd gebied vallen, haalde het niet. Overigens is het

goed er op te wijzen dat er in Doetinchem een gemeentebestuur zit dat zowel met Sité als met Siverder goede afspraken wil maken. Dit gemeentebestuur wijst de plannen van Dekker af.

Behaalde resultaten door druk van de Nederlandse Woonbond en de aangesloten huurdersorganisaties, dus ook Siverder.

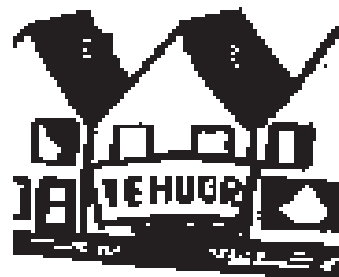
Aanvankelijk wilde de minister 10% van alle huurwoningen per 1 juli 2006 (dus volgend jaar!) liberaliseren, zelfs woningen van zittende huurders. Landelijk gezien is op dit moment 5% van alle huurwoningen geliberaliseerd. **Vijf procent is geliberaliseerd en dat blijft zo**, heeft de minister de Kamer toegezegd. Pas wanneer het woningtekort in 2010 op 1,5% ligt, kunnen alle huren in het overgangsgebied worden vrijgegeven, vindt de minister onder druk van de Kamer.

In de aanvullende voorstellen van Dekker zou het overgangsgebied in 2008 verdwijnen als 90% van de woningbouwafspraken gerealiseerd zou zijn. **Het overgangsgebied blijft nu tot 2010 bestaan.** En dat geldt volgens de CDA-woordvoerder in de Kamer voor **zittende én voor nieuwe huurders.** Het woningtekort moet zijn teruggedrongen tot 2,2% in

2008 en 1,5% in 2010. **En 100% van de afspraken over de woningproductie moet zijn waargemaakt!**

Verder staan de huurverhogingen in het overgangsgebied voor 2008 en 2009 alleen vast als de verhuurders de afgesproken prestaties in 2008 hebben gerealiseerd. Is dat niet het geval, dan zal de minister de percentages boven inflatie opnieuw vaststellen. Overigens heeft het bestuur van Siverder goede hoop dat in de gemeente Doetinchem de onlangs zowel met Sité Woondiensten als met Siverder gemaakte afspraken niet tot een aanzienlijk woningtekort zal leiden.

Er is landelijk gezien nog altijd heel veel aanhoudende onduidelijkheid. Zo wordt aan de hand van de WOZ-waarde bepaald of een woning in het gereguleerd gebied (75%), in het overgangsgebied (20%) of in het geliberaliseerd gebied (5%) valt. E.e.a. moet nog door de minister bepaald worden op basis van de laatste taxaties.



Minister Dekker

Maatregelen op een rij.

- **Aan de hand van de WOZ-waarde wordt bepaald of een woning in het gereguleerd gebied (75%), in het overgangsgebied (20%) of in het geliberaliseerd gebied (5%) valt. De minister bepaalt de grenzen op basis van de laatste taxatie.**
- **Om aan die percentages te komen worden per regio afspraken gemaakt, waarbij "in ieder geval de groep huishoudens met een inkomen tot de (nu nog) ziekenfondsgrens moet worden gehuisvest", aldus de minister.**
- **Landelijk gezien is en blijft 5% van alle huurwoningen geliberaliseerd. Minister Dekker heeft de Kamer toegezegd dat dat ook zo blijft. CDA-woordvoerder van Bochove heeft de Nederlandse Woonbond verzekerd dat er geen woningen over zullen gaan naar het geliberaliseerde gebied in de periode tot 2010. Pas wanneer het woningtekort in 2010 op 1,5% ligt, kunnen de huren in het overgangsgebied worden vrijgegeven.**

Er komt één gereguleerd gebied gesteld op 75% van alle huurwoningen. In dat gebied moet de doelgroep tot (nu) aan de ziekenfondsgrens gehuisvest kunnen worden. In dit gereguleerde gebied gelden de volgende huurverhogingen:

- in 2006 inflatie plus 1,5%;
- in 2007 inflatie plus 2,5%;
- in 2008 inflatie plus 2,5%;
- in 2009 inflatie plus 3%.

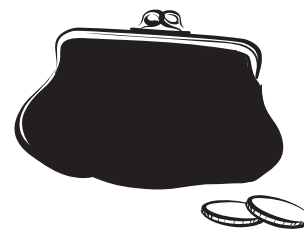
Maar het kabinet wil nog steeds een kwart van de huurwoningen liberaliseren en sorteert daarop voor via het instellen van een overgangsgebied (20% van alle huurwoningen). Het **overgangsgebied blijft tot 2010** gelden. In dat gebied gelden extra huurverhogingen:

- in 2006 inflatie plus 2%;
- in 2007 inflatie plus 3%;
- in 2008 inflatie plus 3,5%;
- in 2009 inflatie plus 4%.

- De huurverhogingen in het overgangsgebied voor 2008 en 2009 (dus resp. inflatie + 3,5% en inflatie + 4%) staan alleen vast als de verhuurders de afgesproken prestaties in 2008 hebben gerealiseerd.

Zo niet, dan zal de minister **de percentages boven de inflatie opnieuw vaststellen en dus verlagen**.

- Het overgangsgebied blijft tot 2010 bestaan en geldt volgens Van Bochove voor **zittende en nieuwe huurders**.



- De minister moet de Kamer **vóór 1 januari 2006 de voorstellen voor modernisering van het Woningwaarderingssstelsel (WWS)** sturen, waarbij de minister **eerst advies aan het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders (LOHV)** wil vragen. Dit is het overleg, waarbij zowel de verhuurders (Aedes) als de huurders (Woonbond) een stem hebben. De invoering staat gepland op 1 juli 2006.

- Er is een wet in voorbereiding voor de regeling dat verhuurders **structureel 250 miljoen per jaar** meebetalen aan de huursubsidie. Dit wetsvoorstel wordt in het kamerreces ingediend.

Het woningtekort moet zijn teruggedrongen tot 2,2% in 2008 en 1,5% in 2010. Van de woningbouwafspraken moet 100% zijn gerealiseerd.

Huursubsidie wordt Huurtoeslag

De wijzigingen gaan in op 1 januari 2006. In september zal de Belastingdienst hierover een publiekscampagne starten. Voor huurders zal er veel veranderen. De Belastingdienst neemt de uitvoering van de huursubsidie over van VROM, het subsidietijdvak en het inkomensbegrip veranderen en zelfs de naam wordt anders: huursubsidie wordt huurtoeslag.

Per 1 januari 2006
verandert de
huursubsidieregeling

[bron:minvrom]



BARBECUEN. Herkent U deze situatie?

Na een heerlijke zomerse dag zit je met een koel drankje op je balkon. Dan besluiten de benedenburen om de barbecue aan te steken (**OP EEN BALKON**), geen rekening houdend met de rest van het appartementencomplex. Grote rookwolken trekken je woning binnen en de rookmelder gaat af. Er blijft je niets anders over dan naar binnen te gaan, deuren en ramen te sluiten en in de hitte van je woonkamer lijdzaam af te wachten tot het barbecuefeest voorbij is.

Een balkon is echt geen plek om te barbecuen. Nog afgezien van de geweldige overlast die hierdoor wordt veroorzaakt, is het ook nog eens levensgevaarlijk, mede omdat er kleine kindjes op zo'n balkon rond te dreutelen. Wanneer er ook maar iets gebeurt, is het leed niet te overzien. U kunt geen kant meer op en ook voor de andere bewoners van het complex is het een gevaarlijke situatie.

Niet doen dus. Bewaar die barbecue maar voor als u uw droomhuis heeft gekocht met dat landgoed eromheen. Daar heeft niemand er last van.

Wanneer u een tuin heeft, is de situatie iets anders. Maar ook daar kunt u voor overlast zorgen. Let dus heel goed op de windrichting en zet uw barbecue op een dusdanige plek dat de rook niet richting uw burens gaat. Of beter nog, nodig uw burens uit.

Wij wensen u nog een prettige nazomer.



Siverder ging de wijken in

Het bestuur van Siverder heeft in 2004 en 2005 diverse dorps- en wijkvergaderingen georganiseerd. Op maandag 4 april werden de wijken Dichteren en de Huet bezocht in 'Het Waterrijk' en op maandag 20 juni werd een bezoek gebracht aan de wijk Oosseld in Zalencentrum Masselink.

Op beide bijeenkomsten werd de rol van Siverder belicht.

Siverder behartigt de belangen van alle huurders van Sité Woondiensten. Eén van die belangen is toetsing van de jaarlijkse huurstijging. In 2005 (1 juli) heeft Siverder kunnen bewerkstelligen dat de door Sité Woondiensten voorgestelde huurstijging met tienden van procenten naar beneden werd bijgesteld. Siverder maakt ook deel uit van het adviesorgaan wonen in de gemeente Doetinchem.

Leefbaarheid/veiligheid.

Dit punt is uitsluitend op 4 april aan de orde gekomen. Daar ge-signaleerde problemen (indien groot genoeg) werden zo veel mogelijk door Siverder bij Sité Woondiensten aan de orde gesteld en zijn of worden t.z.t. door hetzij bestuur van Siverder hetzij door Sité Woondiensten beantwoord.

Ouderen- en jongerenvoorzieningen.

Ook dit punt is uitsluitend op 4 april aan de orde gekomen. Hierop kwam echter geen reactie uit het publiek. Daarom werd in plaats daarvan door het bestuur aandacht gevraagd voor en uitleg gegeven over de door Siverder in het spoor van de Nederlandse Woonbond gehouden actie huuraftrek. Hierbij is uitgebreid ingegaan op de huurliberalisatieplannen van het kabinet Balkenende. De gemeente Doetinchem heeft inmiddels laten weten de plannen van Siverder te steunen.

Bij het bezoek aan Oosseld werd

totaal van de agendapunten afge- weken en werd (uiteraard) vooral gesproken over de wijkherstructure- ring en de rol van Sité Woondien- sten en Siverder daarin. Soms lie- pen emoties begrijpelijkerwijs hoog op.

Er was een vraag over het bouwen in Oosseld van koop- en huurwo- ningen. Er worden zeer veel koop- woningen gebouwd tegenover het vrij lage aantal huurwoningen. Huurders krijgen het idee beduvel- d te worden. Voorzitter Veenekamp van Siverder belooft dit bij Sité Woondiensten aan te kaarten.

Er zijn mensen aan wie beloofd is dat ze terug mochten keren in de wijk. Zij kunnen nu niet meer terug- keren. Twee blokken worden hele- maal niet gebouwd. De Kievitstraat wordt afgebroken. Van enig overleg blijft niets over. Laat iemand met een juridische achtergrond dit eens uitzoeken.

Gewezen werd nog op de verhuis- kostenvergoeding. Deze is ver- hoogd van € 3500 naar € 5.000.

Siverder op Bleekpop

Tijdens het Stadsfeest in Doetin- chem werd op zaterdag 3 september jl. voor de 11^e maal "Bleekpop" ge- houden; een popfestival voor en door jongeren. Een unieke kans voor Siverder om de jongeren uit Doetin- chem en omgeving te bereiken. Er was dan ook een afvaardiging van Siverder met een informatiestand aanwezig. De jongeren konden een enquêteformulier invullen om ons inzicht te geven in hun woonbehoef- ten, wat ze vinden van het huisvesti- gingsbeleid van Sité Woondiensten en wat Siverder eventueel voor hen zou kunnen betekenen. De belang- stelling was echter gering omdat de jongeren in de eerste plaats natuur- lijk voor de muziek kwamen en ten tweede leerde navraag ons, dat 75% nog thuis woont en nog niet bezig is met het zoeken naar zelfstandige woonruimte en de overige 25% op kamers woont en dat vaak buiten onze gemeente (hoofdzakelijk in Arnhem).



Een kritisch gedicht

**De huurder klaagt tot hij een ons weegt.
Verwijt Sité dat die een probleem van tafel
veegt.**

Is deze situatie u bekend?

Wees blij dat u lid van Siverder bent.